

**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE BROMONT**

Procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Bromont, tenue exceptionnellement par conférence téléphonique afin de respecter la consigne de distanciation sociale relative à la COVID-19, le mardi 23 juin 2020 à 7h30 à laquelle sont présents :

Catherine Girard
Denis Dubois
Karina Tremblay

Pierre Distilio
Véronique Sauvé

Sont également présents, Marc Béland, secrétaire du CCU et Maria A. Hernandez, coordonnatrice en urbanisme et en environnement.

Étaient absents : Jacques Lapensée et Louise Tardif.

L'avis de convocation a été dûment signifié à tous les membres du comité consultatif d'urbanisme conformément à la Loi.

ORDRE DU JOUR

- 2020-06-01** Adoption de l'ordre du jour de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 23 juin 2020
- 2020-06-02** Adoption du procès-verbal de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 19 mai 2020

PIIA

- 2020-06-03** **2020-30092** : Suivi - Demande d'avis préliminaire visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 328, chemin de Huntington
- 2020-06-04** **2020-30093** : Approbation de plans – Modification du projet résidentiel intégré au 135, rue de Joliette
- 2020-06-05** **2020-30107** : Demande de dérogation mineure afin de permettre l'aménagement d'un stationnement ayant :
- Une allée d'accès dont une partie est d'une largeur de 4,5 m au lieu de 5,5 m minimum;
 - Une allée à double sens dont une partie est d'une largeur de 6 m au lieu de 6,7 m minimum;
 - Une distance de 2 m des limites du projet résidentiel intégré au lieu de 2,5 m minimum;
 - Une série de cases de stationnement n'ayant pas de bande paysagère à l'extrémité;
 - Un ratio de 1,66 case de stationnement par logement au lieu de 2 cases minimum.
- Le tout tel que montré au plan projet d'implantation préparé par l'arpenteur-géomètre Vital Roy, daté du 28 mai 2020, au 135, rue de Joliette
- 2020-06-06** **2020-30116** : Demande de dérogation mineure afin d'autoriser la construction d'un deuxième bâtiment principal au lieu d'un seul bâtiment tel que stipulé à l'article 62 du règlement de zonage numéro 1037-2017 au 29, chemin des Carrières, lot 3 630 312, zone PDA1-04, district Pierre-Laporte
- 2020-06-07** **2020-30117** : Demande d'usage conditionnel visant la construction d'un mini-entrepôt au 29, rue des Carrières, lot 3 630 312

- 2020-06-08** **2020-30118** : Demande de dérogation mineure afin d'autoriser un empiètement de 12 m x 30 m (360 m² maximum) dans la bande de protection riveraine de 15 m d'un milieu humide, afin de permettre la construction de bâtiments, un aménagement paysager composé de roches et de pelouse et l'aménagement d'un potager, au 30, rue Jeanne- Mance, lot 6 079 422, zone P3P-05, district Mont-Soleil
- 2020-06-09** **2020-30119** : Demande de dérogation mineure afin d'autoriser un empiètement d'environ 280 m² dans la bande de protection riveraine de 15 m d'un milieu humide, afin de permettre l'installation d'un bâtiment accessoire et l'aménagement de pelouse dans la cour arrière de la propriété située au 40, rue Jeanne- Mance, lot 6 079 421, zone P3P-05, district Mont-Soleil
- 2020-06-10** **2020-30120** : Demande de dérogation mineure afin d'autoriser un empiètement d'une profondeur maximale de 10 m dans une partie de la bande de protection riveraine de 15 m d'un milieu humide, afin de permettre l'installation d'un module de jeux pour enfants, d'un foyer extérieur, l'aménagement de pelouse ainsi qu'un petit potager au 50, rue Jeanne- Mance, lot 6 079 420, zone P3P-05, district Mont-Soleil
- 2020-06-11** **2020-30121** : Demande d'avis préliminaire visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 372, rue de la Couronne
- 2020-06-12** **2020-30122**: Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 85, rue de la Topaze
- 2020-06-13** **2020-30124**: Approbation de plans – Demande visant l'aménagement d'une enseigne communautaire (ajout d'un panneau publicitaire) au 730, rue Shefford – *Boutique Minis-Mille*
- 2020-06-14** **2020-30127** : Demande de dérogation mineure afin de régulariser la non-conformité d'une remise implantée en cour arrière, adjacente à une rue, à 0,56 m de la ligne arrière au lieu de 7,6 m tel que prévu au tableau de l'article 106 du règlement de zonage 1037-2017 au 1159, rue Shefford, lot 2 591 282, zone P4P-26, district Pierre-Laporte
- 2020-06-15** **2020-30128** : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 23, rue George-Adams
- 2020-06-16** **2020-30129** : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 145, rue du Diamant
- 2020-06-17** **2020-30130** : Approbation de plans – Demande visant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 8, rue des Mouettes
- 2020-06-18** **2020-30131** : Approbation de plans – Demande visant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 63, rue de Verchères
- 2020-06-19** **2020-30132** : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 295, chemin de Magog
- 2020-06-20** **2020-30133** : Demande d'avis préliminaire visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 75, rue Dunn
- 2020-06-21** **2020-30134** : Approbation de plans – Demande visant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 160, rue de Bagot
- 2020-06-22** **2020-30135** : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 395, chemin de Magog
- 2020-06-23** **2020-30136** : Approbation de plans – Demande afin de déterminer l'emplacement d'une future résidence unifamiliale sur le lot 2 929 973, rue du Mont-Aki
- 2020-06-24** **2020-30138**: Demande de dérogation mineure afin d'autoriser une saillie d'un bâtiment à 4 m de la limite d'un terrain d'un projet résidentiel intégré (P.R.I) en droit acquis au lieu de 5 m tel que prévu à l'article 260.3 du règlement de zonage 1037-2017 et d'autoriser la reconstruction d'un bâtiment principal dans un P.R.I en droit acquis malgré, la norme prévue au 3e alinéa de l'article 260.2 du règlement de zonage numéro 1037-2017 au 161, rue de Rouville, lot 2 930 366, zone P4M-08 district Mont-Soleil

23 juin 2020

2020-06-25 **2020-30137** : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 161, rue de Rouville

VARIA

2020-06-26 Levée de l'assemblée

2020-06-01

Adoption de l'ordre du jour de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 23 juin 2020

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

D'adopter l'ordre du jour de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 23 juin 2020.

ADOPTÉ

2020-06-02

Adoption du procès-verbal de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 19 mai 2020

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

D'adopter le procès-verbal de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 19 mai 2020.

ADOPTÉ

2020-06-03

2020-30092 : Suivi - Demande d'avis préliminaire visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 328, chemin de Huntington

Le comité a étudié une demande d'avis préliminaire concernant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 328, chemin de Huntington.

Le projet initial a été modifié afin de favoriser une architecture adaptée au milieu d'insertion. Le comité considère que le modèle choisi (forme, volumétrie, matériaux) s'intègre bien au secteur concerné.

Le comité considère que le projet tel que déposé est acceptable. Toutefois, cet avis préliminaire n'est pas une approbation finale et la demande de permis de construction sera assujettie au règlement relatif au PIIA.

2020-06-04

2020-30093 : Approbation de plans – Modification du projet résidentiel intégré au 135, rue de Joliette

ATTENDU QUE le comité considère que la résidence multifamiliale de 6 logements s'intègre bien au reste du projet ;

ATTENDU QUE le comité considère qu'il est préférable de changer le type de bâtiment à construire plutôt que d'effectuer une construction sur remblai pour s'adapter au niveau des infrastructures en place ;

IL EST RÉSOLU L'UNANIMITÉ :

23 juin 2020

De recommander au conseil d'accepter, conformément au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), le plan projet d'implantation préparé par l'arpenteur-géomètre Vital Roy, daté du 24 avril 2020, le plan d'architecture daté du 27 mars 2020 et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la modification du projet résidentiel intégré au 135, rue de Joliette

ADOPTÉ

2020-06-05

2020-30107 : Demande de dérogation mineure afin de permettre l'aménagement d'un stationnement ayant :

- Une allée d'accès dont une partie est d'une largeur de 4,5 m au lieu de 5,5 m minimum;
- Une allée à double sens dont une partie est d'une largeur de 6 m au lieu de 6,7 m minimum;
- Une distance de 2 m des limites du projet résidentiel intégré au lieu de 2,5 m minimum;
- Une série de cases de stationnement n'ayant pas de bande paysagère à l'extrémité;
- Un ratio de 1,66 case de stationnement par logement au lieu de 2 cases minimum.

Le tout tel que montré au plan projet d'implantation préparé par l'arpenteur-géomètre Vital Roy, daté du 28 mai 2020, au 135, rue de Joliette

ATTENDU QUE le comité considère que l'aménagement du stationnement est acceptable en considérant les contraintes et le changement du type de bâtiment dans le projet résidentiel intégré;

ATTENDU QUE le comité considère que cette demande ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d'accepter la demande visant à autoriser l'aménagement d'un stationnement ayant :

- Une allée d'accès dont une partie est d'une largeur de 4,5 m au lieu de 5,5 m minimum;
- Une allée à double sens dont une partie est d'une largeur de 6 m au lieu de 6,7 m minimum;
- Une distance de 2 m des limites du projet résidentiel intégré au lieu de 2,5 m minimum;
- Une série de cases de stationnement n'ayant pas de bande paysagère à l'extrémité;
- Un ratio de 1,66 case de stationnement par logement au lieu de 2 cases minimum.

Le tout tel que montré au plan projet d'implantation préparé par l'arpenteur-géomètre Vital Roy, daté du 28 mai 2020, au 135, rue de Joliette

ADOPTÉ

2020-06-06

2020-30116 : Demande de dérogation mineure afin d'autoriser la construction d'un deuxième bâtiment principal au lieu d'un seul bâtiment tel que stipulé à l'article 62 du règlement de zonage numéro 1037-2017 au 29, chemin des Carrières, lot 3 630 312, zone PDA1-04, district Pierre-Laporte

ATTENDU QUE le projet des mini-entrepôts a été conçu pour opérer plusieurs bâtiments ;

ATTENDU QUE le règlement de zonage 1037-2017 n'est pas adapté aux projets commerciaux intégrés de cette nature ;

ATTENDU QUE l'application de cette norme cause un préjudice au requérant ;

23 juin 2020

ATTENDU QUE le comité considère que cette demande ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété ;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d'accepter la demande visant à autoriser la construction d'un deuxième bâtiment principal au lieu d'un seul bâtiment tel que stipulé à l'article 62 du règlement de zonage numéro 1037-2017 au 29, chemin des Carrières, lot 3 630 312, zone PDA1-04, district Pierre-Laporte.

ADOPTÉ

2020-06-07

2020-30117 : Demande d'usage conditionnel visant la construction d'un mini-entrepôt au 29, rue des Carrières, lot 3 630 312

ATTENDU QUE l'aménagement de ce bâtiment est la continuité du projet de mini-entrepôts ;

ATTENDU QUE cet usage est compatible avec l'intensité de l'aire de paysage ;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d'accepter la demande d'usage conditionnel visant à permettre la construction d'un mini-entrepôt au 29, rue des Carrières, lot 3 630 312.

ADOPTÉ

2020-06-08

2020-30118 : Demande de dérogation mineure afin d'autoriser un empiètement de 12 m x 30 m (360 m² maximum) dans la bande de protection riveraine de 15 m d'un milieu humide, afin de permettre la construction de bâtiments, un aménagement paysager composé de roches et de pelouse et l'aménagement d'un potager, au 30, rue Jeanne-Mance, lot 6 079 422, zone P3P-05, district Mont-Soleil

ATTENDU QUE cette contrainte était connue avant la construction de la résidence et que le projet aurait pu être adapté en conséquence ;

ATTENDU QUE le comité considère que la résidence aurait pu être construite plus près de la rue laissant ainsi plus de place dans la cour arrière ;

ATTENDU QUE le comité s'inquiète des effets d'entraînement sur les autres projets à venir en acceptant une telle dérogation ;

ATTENDU QUE le comité reconnaît l'importance de la protection des milieux humides dans tout projet de développement ;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil de refuser la demande visant à autoriser un empiètement de 12 m x 30 m (360 m² maximum) dans la bande de protection riveraine de 15 m d'un milieu humide, afin de permettre la construction de bâtiments, un aménagement paysager composé de roches et de pelouse et l'aménagement d'un potager, au 30, rue Jeanne-Mance, lot 6 079 422, zone P3P-05, district Mont-Soleil.

ADOPTÉ

2020-06-09

2020-30119 : Demande de dérogation mineure afin d'autoriser un empiètement d'environ 280 m2 dans la bande de protection riveraine de 15 m d'un milieu humide, afin de permettre l'installation d'un bâtiment accessoire et l'aménagement de pelouse dans la cour arrière de la propriété située au 40, rue Jeanne-Mance, lot 6 079 421, zone P3P-05, district Mont-Soleil

ATTENDU QUE cette contrainte était connue avant la construction de la résidence et que le projet aurait pu être adapté en conséquence ;

ATTENDU QUE le comité considère que la résidence aurait pu être construite plus près de la rue laissant ainsi plus de place dans la cour arrière ;

ATTENDU QUE le comité s'inquiète des effets d'entraînement sur les autres projets à venir en acceptant une telle dérogation ;

ATTENDU QUE le comité reconnaît l'importance de la protection des milieux humides dans tout projet de développement ;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil de refuser la demande visant à permettre un empiètement d'environ 280 m2 dans la bande de protection riveraine de 15 m d'un milieu humide, afin de permettre l'installation d'un bâtiment accessoire et l'aménagement de pelouse dans la cour arrière de la propriété située au 40, rue Jeanne- Mance, lot 6 079 421, zone P3P-05, district Mont-Soleil.

ADOPTÉ

2020-06-10

2020-30120 : Demande de dérogation mineure afin d'autoriser un empiètement d'une profondeur maximale de 10 m dans une partie de la bande de protection riveraine de 15 m d'un milieu humide, afin de permettre l'installation d'un module de jeux pour enfants, d'un foyer extérieur, l'aménagement de pelouse ainsi qu'un petit potager au 50, rue Jeanne-Mance, lot 6 079 420, zone P3P-05, district Mont-Soleil

ATTENDU QUE cette contrainte était connue avant la construction de la résidence et que le projet aurait pu être adapté en conséquence ;

ATTENDU QUE le comité considère que la résidence aurait pu être construite plus près de la rue laissant ainsi plus de place dans la cour arrière ;

ATTENDU QUE le comité s'inquiète des effets d'entraînement sur les autres projets à venir en acceptant une telle dérogation ;

ATTENDU QUE le comité reconnaît l'importance de la protection des milieux humides dans tout projet de développement ;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil de refuser la demande visant à autoriser un empiètement d'une profondeur maximale de 10 m dans une partie de la bande de protection riveraine de 15 m d'un milieu humide, afin de permettre l'installation d'un module de jeux pour enfants, d'un foyer extérieur, l'aménagement de pelouse ainsi qu'un petit potager au 50, rue Jeanne-Mance, lot 6 079 420, zone P3P-05, district Mont-Soleil

ADOPTÉ

2020-06-11

2020-30121 : Demande d'avis préliminaire visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 372, rue de la Couronne

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

Le comité a étudié une demande d'avis préliminaire concernant l'implantation d'une résidence sur un lot affecté par une zone inondable. Presque la moitié de la partie avant de ce lot est dans une zone inondable 0-20 ans où la construction y est prohibée. Le seul endroit possible pour construire sur ce lot, à l'extérieur des zones inondables, est dans la partie arrière du terrain. Le comité considère inacceptable de construire à une telle distance de la rue. Premièrement, la construction à cet endroit briserait l'alignement des résidences sur la rue de la Couronne. Deuxièmement, les occupants des résidences voisines de chaque côté auraient dans leur cour arrière, une vue sur cette résidence et affecterait leur intimité. Le comité considère ce lot est non constructible et qu'il devrait rester inclus au terrain de la résidence située au 366, rue de la Couronne.

2020-06-12

2020-30122: Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 85, rue de la Topaze

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d'accepter, conformément au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), le plan projet d'implantation, préparé par l'arpenteur-géomètre André Scott, daté du 28 mai 2020, le plan de construction préparé par le technologue professionnel en architecture Bruno Desruisseaux, daté de mai 2020 et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 85, rue de la Topaze.

ADOPTÉ

2020-06-13

2020-30124: Approbation de plans – Demande visant l'aménagement d'une enseigne communautaire (ajout d'un panneau publicitaire) au 730, rue Shefford – Boutique Minis-Mlle

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d'accepter, conformément au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), le plan d'enseigne daté du 11 juin 2020 et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'aménagement d'une enseigne communautaire (ajout d'un panneau publicitaire) au 730, rue Shefford – Boutique Minis-Mlle.

ADOPTÉ

2020-06-14

2020-30127 : Demande de dérogation mineure afin de régulariser la non-conformité d'une remise implantée en cour arrière, adjacente à une rue, à 0,56 m de la ligne arrière au lieu de 7,6 m tel que prévu au tableau de l'article 106 du règlement de zonage 1037-2017 au 1159, rue Shefford, lot 2 591 282, zone P4P-26, district Pierre-Laporte

ATTENDU QU'un permis municipal a été délivré en 2015 pour la construction de cette remise ;

23 juin 2020

ATTEDNU QUE la norme applicable en 2015 était de 0,90 m de la ligne arrière ;

ATTENDU QUE le comité considère que ce bâtiment pourrait être déplacé afin de respecter la norme existante lors de l'émission du permis ;

ATTENDU QUE l'application de la norme en vigueur de 7.6 m pourrait causer un préjudice sérieux au requérant ;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil de refuser la demande visant à régulariser la non-conformité d'une remise implantée en cour arrière, adjacente à une rue, à 0,56 m de la ligne arrière au lieu de 7,6 m tel que prévu au tableau de l'article 106 du règlement de zonage 1037-2017 au 1159, rue Shefford, lot 2 591 282, zone P4P-26, district Pierre-Laporte et d'accepter que la remise soit implantée en cour arrière, adjacente à une rue, à 0,90 m de la ligne arrière au lieu de 7,6 m tel que prévu au tableau de l'article 106 du règlement de zonage 1037-2017.

ADOPTÉ

2020-06-15

2020-30128 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 23, rue George-Adams

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d'accepter, conformément au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), le plan projet d'implantation préparé par l'arpenteur-géomètre Philippe Tremblay, daté du 10 juin 2020, le plan de construction préparé par Karine Perras Architecture, daté du 8 avril 2020, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 23, rue George-Adams.

ADOPTÉ

2020-06-16

2020-30129 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 145, rue du Diamant

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d'accepter, conformément au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), le plan projet d'implantation préparé par l'arpenteur-géomètre Kevin Migué, daté du 18 juin 2020, le plan de construction préparé par l'architecte Mylène Fleury, daté du 4 novembre 2019, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 145, rue du Diamant.

ADOPTÉ

2020-06-17

2020-30130 : Approbation de plans – Demande visant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 8, rue des Mouettes

ATTENDU QUE le comité est en principe favorable au projet, mais qu'une dérogation mineure est nécessaire pour l'acceptation du projet d'agrandissement de cette résidence ;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

23 juin 2020

De recommander au conseil de repousser cette demande permettant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 8, rue des Mouettes, et d'avertir le requérant qu'il doit déposer une demande de dérogation mineure afin de permettre un agrandissement dont la hauteur dépasse la hauteur du bâtiment existant.

ADOPTÉ

2020-06-18

2020-30131 : Approbation de plans – Demande visant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 63, rue de Verchères

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d'accepter, conformément au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), le plan projet d'implantation préparé par l'arpenteur-géomètre André Scott, daté du 17 juin 2020, le plan de construction préparé par l'architecte Mylène Fleury, daté du 8 juin 2020, permettant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 63, rue de Verchères.

ADOPTÉ

2020-06-19

2020-30132 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 295, chemin de Magog

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d'accepter, conformément au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), le plan projet d'implantation préparé par l'arpenteur-géomètre Kevin Migué, daté du 15 juin 2020, le plan de construction préparé par l'architecte Francis Martel-Labrecque, daté du 11 juin 2020, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 295, chemin de Magog.

ADOPTÉ

2020-06-20

2020-30133 : Demande d'avis préliminaire visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 75, rue Dunn

Le comité a étudié une demande d'avis préliminaire concernant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 75, rue Dunn.

Le comité considère que le modèle choisi (forme, volumétrie, matériaux) s'intègre bien au secteur concerné. Toutefois, il a été soulevé que les travaux de construction sont réalisés à proximité d'une zone sensible (bande de protection riveraine, milieux hydriques, etc.)

Le comité considère qu'il faudrait sauvegarder l'intégrité des cours d'eau, des bandes riveraines naturelles et des milieux humides afin d'assurer à long terme la sécurité des personnes et des biens, en plus de protéger l'intégrité des écosystèmes. Alors, il est recommandé de déplacer la résidence le plus près possible de la marge latérale autorisée afin d'éloigner le bâtiment des zones sensibles et de prévoir l'aménagement de la bande riveraine avec les trois strates de végétation indigène.

Le comité considère que le projet est acceptable. Toutefois, cet avis préliminaire n'est pas une approbation finale et la demande de permis de construction sera assujettie au règlement relatif au PIIA.

2020-06-21

2020-30134 : Approbation de plans – Demande visant l’agrandissement d’une résidence unifamiliale isolée au 160, rue de Bagot

IL EST RÉSOLU À L’UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d’accepter, conformément au Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale (PIIA), le plan projet d’implantation et le plan de construction préparé par l’architecte Maxime Riopel, daté du 20 mai 2020, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l’agrandissement d’une résidence unifamiliale isolée au 160, rue de Bagot.

ADOPTÉ

2020-06-22

2020-30135 : Approbation de plans – Demande visant la construction d’une résidence unifamiliale isolée au 395, chemin de Magog

ATTENDU QUE l’aménagement du terrain aurait dû prévoir une allée d’accès commune pour lot voisin (6 266 469) pour limiter les interventions dans les secteurs de pentes fortes, tel montré aux documents présentés lors de la demande de PIIA pour le lotissement en 2017 ;

ATTENDU QUE selon un des critères du règlement relatif au PIIA, l’abattage d’arbres devrait être limité à celui effectué dans le but d’ériger les nouvelles constructions ;

ATTENDU QUE le comité considère qu’il serait préférable de rapprocher la résidence vers l’installation sanitaire afin de réduire la superficie de déboisement;

ATTENDU QUE pour ces raisons, le plan projet d’implantation de la résidence projetée doit être revu ;

ATTENDU QU’au niveau de l’architecture, le comité considère que la résidence projetée s’intègre au secteur ;

IL EST RÉSOLU À L’UNANIMITÉ :

De recommander au conseil de refuser conformément au Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale (PIIA), le plan projet d’implantation préparé par l’arpenteur-géomètre Kevin Migué, daté du 25 mai 2020 pour la construction d’une résidence unifamiliale isolée au 395, chemin de Magog.

ADOPTÉ

2020-06-23

2020-30136 : Approbation de plans – Demande d’avis préliminaire afin de déterminer l’emplacement d’une future résidence unifamiliale sur le lot 2 929 973, rue du Mont-Aki

ATTENDU QUE le comité constate qu’il y a plusieurs types de contraintes qui affecte la construction d’une résidence sur ce terrain ;

ATTENDU QUE l’emplacement d’une résidence sur ce terrain doit tenir compte de la présence d’un cours d’eau, de pentes fortes, d’arbres matures, et d’espèces floristiques à statut précaire ;

ATTENDU QUE le comité considère que la construction d’une longue allée d’accès peut créer des problèmes d’érosion lorsqu’elle est mal construite ou mal entretenue ;

23 juin 2020

ATTENDU QUE la construction de cette allée d'accès nécessiterait une dérogation mineure ;

ATTENDU QUE le comité considère qu'il faut limiter les risques d'érosion dans le bassin versant du lac Bromont pour améliorer la qualité des apports en eau et ainsi mieux protéger le lac ;

ATTENDU QUE le comité considère qu'il y a un autre site sur le terrain, à proximité de la rue du Mont-Aki, qui serait plus propice à la construction, même si l'espace disponible à l'extérieur des zones de pentes supérieures à 30 % est plus petit ;

ATTENDU QUE le comité considère qu'il serait préférable d'empiéter un peu dans un secteur de pente de plus de 30 % et d'abattre quelques arbres matures plutôt que de construire une longue allée d'accès pour rejoindre un secteur moins en pente sur le terrain ;

ATTENDU QU'il y a des avantages et des désavantages pour les deux sites à l'étude, mais le comité considère que le site à proximité de la rue du Mont-Aki est celui qui a le moins d'impact pour l'environnement ;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d'aviser le requérant que nous sommes défavorables au site de construction choisi et à la dérogation mineure nécessaire pour la longueur de l'allée d'accès à aménager pour rejoindre le site de construction.

ADOPTÉ

2020-06-24

2020-30138: Demande de dérogation mineure afin d'autoriser une saillie d'un bâtiment à 4 m de la limite d'un terrain d'un projet résidentiel intégré (P.R.I) en droit acquis au lieu de 5 m tel que prévu à l'article 260.3 du règlement de zonage 1037-2017 et d'autoriser la reconstruction d'un bâtiment principal dans un P.R.I en droit acquis malgré, la norme prévue au 3e alinéa de l'article 260.2 du règlement de zonage numéro 1037-2017 au 161, rue de Rouville, lot 2 930 366, zone P4M-08 district Mont-Soleil

ATTENDU la recommandation du Comité numéro 2020-06-25 visant la construction d'une résidence unifamiliale sise au 161, rue de Rouville (dossier 2020-30137) ;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil de refuser la demande visant à autoriser une saillie d'un bâtiment à 4 m de la limite d'un terrain d'un projet résidentiel intégré (P.R.I) en droit acquis au lieu de 5 m tel que prévu à l'article 260.3 du règlement de zonage 1037-2017 et d'autoriser la reconstruction d'un bâtiment principal dans un P.R.I en droit acquis malgré, la norme prévue au 3e alinéa de l'article 260.2 du règlement de zonage numéro 1037-2017 au 161, rue de Rouville, lot 2 930 366, zone P4M-08 district Mont-Soleil.

ADOPTÉ

2020-06-25

2020-30137 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 161, rue de Rouville

ATTENDU QU'un des objectifs du règlement relatif au PIIA est d'assurer un meilleur contrôle de l'architecture des nouvelles insertions résidentielles, des rénovations et des agrandissements majeurs ;

23 juin 2020

ATTENDU QUE selon un des critères du règlement relatif au PIIA, l'architecture du bâtiment devrait s'inspirer des types architecturaux dominants de l'aire de paysage (ouvertures, symétrie, matériaux, ornementation, saillies, couleur, etc.) tout en s'intégrant harmonieusement à ceux du voisinage immédiat ;

ATTENDU QUE le style architectural de la résidence projetée n'a pas beaucoup changé depuis la présentation du projet au comité en décembre 2019 lors d'une demande d'avis préliminaire ;

ATTENDU QUE le comité considère que la résidence projetée ne respecte toujours pas ce critère en soulignant que la majorité des résidences sur la rue de Rouville et aussi dans le secteur concerné évoquent un style plus champêtre et traditionnel (toiture à deux versants, toiture à plusieurs versants, irrégulière, mariage des matériaux naturels comme la pierre et le bois, etc.) ;

ATTENDU QUE le comité considère que cet objectif n'est pas atteint et qu'il est souhaitable une certaine uniformité dans le style architectural (exemple, type de toiture) ;

ATTENDU QUE le comité considère que pour répondre à cet objectif, le style architectural de la résidence projetée devrait être revu ;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil de refuser, conformément au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), le plan projet d'implantation préparé par l'arpenteur-géomètre André Scott, daté du 27 mars 2020, le plan de construction préparé par le technologue en architecture Éric Aubuchon, daté du 2 juin 2020, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 161, rue de Rouville.

ADOPTÉ

VARIA

2020-06-26

Levée de l'assemblée

Catherine Girard
Présidente d'Assemblée

Marc Béland
Secrétaire du CCU